

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 05.12.2023

Top 5 Präsentation Bebauungskonzept Rissener Straße 140

Herr Witt stellt sich und die anwesenden Projektbeteiligten vor und präsentiert das Bebauungskonzept für das Gelände. Die Präsentation ist als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt.

Neben der schwierigen Höhenlage des Geländes müsse die verkehrliche Anbindung gut durchdacht werden, hier wird das im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu erstellende Verkehrsgutachten abzuwarten sein. Mit der Kombination Kino und Einzelhandel habe der Investor bereits gute Erfahrungen in Bad Schwartau gemacht, deutlich sei jedoch, dass ein Kino allein nicht finanzierbar ist. Ziel der heutigen Präsentation sei es, erste Rückmeldungen aus der Politik zu bekommen, um anschließend in die vertiefte Planung einzusteigen.

Die CDU-Fraktion bittet um Aufklärung, wie weit die vorgestellte Planung mit den aktuellen Vorgaben für das Gelände kompatibel ist.

Herr Grass informiert, dass die Stadt- und Landschaftsplanung bisher nicht eingebunden war. Derzeit weist der Bebauungsplan die Fläche als Gewerbegebiet aus, für die vorgestellte Planung müsste dies in einem Bebauungsplanverfahren in ein Sondergebiet mit Nutzungsvorgaben geändert werden. Zudem seien Gespräche mit der Landesplanung erforderlich, da der Bedarf an großflächigem Einzelhandel nicht unendlich sei, hier muss der Bedarf für Wedel besprochen werden.

Der Jugendbeirat zeigt sich erfreut über die Möglichkeit eines Kinos in Wedel und fragt nach den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Herr Witt erläutert, dass die Gehwege in der frühen Planung sehr breit dargestellt werden, hier würden später auch Fahrradwege und Abstellmöglichkeiten berücksichtigt werden. Erst in den Gesprächen mit der Stadt würden die Details erarbeitet.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen möchten Details zu einem Verkehrsminderungskonzept und einer möglichen ÖPNV-Anbindung erfahren. Zudem wird gefragt, welcher Umgang mit den vorhandenen Bäumen und der Geschichte des Areals inklusive dem Mahnmal geplant ist.

Herr Witt sieht in den vorliegenden Plänen sogar eine gesteigerte Präsenz des Mahnmals. Die bestehenden Bäume seien aufgenommen worden, allerdings sei anstelle der hinteren Ansammlung von Bäumen dort das Gebäude vorgesehen, hier müssten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Da ein Kino jedoch ein öffentliches Interesse darstelle, sei dies vertretbar. Eine ÖPNV-Anbindung würde sicherlich unterstützt, dies liege jedoch nicht im Zuständigkeitsbereich des Investors.

Herr Grass ergänzt, dass im Zuge der Baustelle im Krons Kamp die Buslinie zeitweise über die Rissener Straße zu Famila geführt wurde, eine solche Verbindung könnte in Zukunft neu geprüft werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen mahnt an, dass auf dem Gelände ein sehr alter Baubestand sei, ein gleichwertiger Ersatz würde eine Vielzahl an Neupflanzungen bedeuten. Es wird angeregt, neben der Photovoltaik auf dem Gebäudedach auch über ebenso überdachte Parkplätze zu denken, die gleichzeitig Verschattung und Energiegewinnung bedeuten würden.

Die WSI-Fraktion zeigt sich irritiert angesichts der Überlegungen, an der Rissener Straße vier großflächige Supermärkte zu planen. Zudem würde dies vier Edeka-Märkte in Wedel bedeuten. Ein Kino klinge selbstverständlich verlockend, aber das Gesamtkonzept sei nicht sinnvoll. Bei der Prüfung einer Änderung des Bebauungsplanes muss auch berücksichtigt werden, dass Wedel Gewerbeflächen benötigt, so gut ein Wedeler Kino auch klingen möge. Die Fraktion sieht keinen Bedarf für den großflächigen Einzelhandel, zumal vor kurzem der Standort Marienhof vergrößert wurde. Es fehle zudem das Vertrauen in den Investor, der vor vielen Jahren das Grundstück als Gewerbefläche erworben habe und dieses zu einem Lost Place verkommen lasse und sich nicht darum kümmere.

Die FDP-Fraktion kann sich schwer eine zusätzliche Ampel an dieser Stelle vorstellen und fragt nach möglichen Lösungen.

Herr Witt bestätigt, dass natürlich in Absprache mit der Stadt ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben werden müsse. Dann werde auch ein Verkehrsgutachten erstellt, dass die Fragen der verkehrlichen Erschließung beantworten soll. Der Eigentümer wisse um den schlechten Zustand des Grundstücks, aber bisher sei aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Abriss nicht realisierbar gewesen.

Der Seniorenbeirat mahnt an, dass die Fußgänger bei den Planungen besser berücksichtigt werden sollten. Es sei ungünstig, diese über den Parkplatz zum Gebäude zu führen. Gut wäre ein Wegführen von der Bundesstraße, notfalls auch über Treppen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen bittet den Investor, einen vorzeitigen Abriss des Hochbaus zu prüfen. Das verfallene Gebäude birgt Gefahrenpotenzial und habe in der Vergangenheit viele Polizei- und Feuerwehreinsätze verursacht.

Aus Sicht von Herrn Witt ist dies ohne absehbare Investition finanziell schwer realisierbar.

Herr Kothe als Vertreter der Gesellschaft⁵ Edeka Nord sieht noch Bedarf für einen Edeka-Markt in Wedel. Die Gesellschaft halte die Mietverträge und sei daran interessiert, dass die Gesamtzusammenhänge für alle Edeka-Kaufleute funktionieren würden.

Die CDU-Fraktion fragt nach den Plänen für einen 2. S-Bahn-Haltepunkt und ob die notwendigen Flächen berücksichtigt seien.

Herr Grass erläutert, dass der 2. S-Bahn-Haltepunkt - im Falle der Realisierung - auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der ehemaligen Diskothek vorgesehen ist und dort auch entsprechend planungsrechtlich abgesichert ist. Bezüglich der vom Investor angesprochenen Verbindung des Grundstücks zum Krons Kamp müsse man prüfen, ob eine zweite Verbindung (neben der bestehenden zwischen Lidl und Knutzen) sinnvoll sei. Bezüglich des Baumbestandes auf dem Grundstück sei zu berücksichtigen, dass hier eine Waldfläche festgesetzt ist. Auch wenn dieser Wald nicht im Naturraum eingebunden sei, habe er eine hohe Wertigkeit, eine mögliche Umwandlung müsse mit der Forstbehörde abgestimmt werden.

Die FDP-Fraktion fragt nach dem Zeithorizont für ein solches Projekt.

Herr Witt erläutert, dass im Best Case, wenn alle Herausforderungen bewältigt werden können, in zwei Jahren mit dem Bau begonnen werden könne. Die Bauzeit würde 1 bis 1 ½ Jahre betragen.

Herr Grass gibt zu bedenken, dass für ein solches Vorhaben einige Aufgaben zu erledigen wären. Zunächst muss der Landesplanung über das Einzelhandelsgutachten gesprochen werden, das letztmalig im Zuge der Erweiterung Marienhof aktualisiert wurde. Die Beauftragung erfolgt bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen über die Stadt, bei Kostenübernahme des Investors. Die Umwandlung der Waldfläche sei kein Selbstläufer, hier würden gute Argumente benötigt. Zunächst müsse die Politik signalisieren, ob die vorgestellten Pläne weiterverfolgt werden sollen.

Die Vorsitzende sieht Schwierigkeiten für die Fraktionen, sich ohne ein Verträglichkeitsgutachten hierzu eine Meinung zu bilden, über die weiteren Schritte müsse daher noch gesprochen werden. Sie dankt den Gästen und schließt den Tagesordnungspunkt.